

# Wohnanlage

### Hohenems | Am Emsbach II



# Meine Eigentumswohnung

Haus B | Whg O2 | 4 Zimmer | Gartenwohnung Wohnfläche 99.5 m² | Balkon 16.5 m² | Garten 65 m²

### Infos zum Projekt

### **Das Projekt**



- ✓ 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- ✓ Hochwertige Architektur mit Außenraumkonzept
- ✓ Bezugsfertig

#### **Die Bauweise**

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Klinkerriemchen- und Putzfassade (Haus A)
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

#### **Die Grundausstattung**

Neben der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an.

### Die Lage

Vorarlbergs jüngste Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einer "Wohnfühl-Stadt" entwickelt. Da ist einmal die feinfühlige Entwicklung der Innenstadt – Revitalisierung und Neubauten sind homogen aufeinander abgestimmt. Charmante kleine Geschäfte und Cafés säumen die Straßen, die mehrheitlich als Begegnungszonen fungieren. Zudem überzeugt die gute Infrastruktur: Kinderbetreuung, Schulen, öffentlicher Verkehr, Geschäfte und medizinische Versorgung sind im Zentrum nur einen Steinwurf entfernt.

Kulturell war Hohenems immer schon breit aufgestellt: Ob Konzerte am Schlossplatz oder im Schloss, Die Veranstaltungsreihe Homunkulus oder die weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte Schubertiade sind nur einige kulturelle Highlights. Das Eventcenter und das Cineplexx sind zwei weitere Locations, die attraktive Unterhaltung bieten.

Naherholung ist in Hohenems vielfältig: Vom größten Schwimmbad Vorarlbergs, dem Rheinauen, bis hin zum Schlossberg oder dem Wandergebiet Schuttanen und zahlreichen Fahrradwegen entlang dem Rhein.

# Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit. **Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.** 

### **Details zur Wohnung**

### **Allgemeine Infos**





Neubau (Erstbezug)



sofort

VERFÜGBAR AB

AUSFÜHRUNG



Barrierefrei

ART DES STELLPLATZES



Tiefgarage

ANZAHL AN STELLPLATZES



### Flächen im Detail

WOHNFLÄCHE



99,5 m<sup>2</sup>

KOCHEN/WOHNEN/ESSEN



**△** 38,5 m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER



13,3 m<sup>2</sup>

ZIMMER



☐ 12,8 m<sup>2</sup>

2. ZIMMER



9,3 m<sup>2</sup>

BADEZIMMER



7,6 m<sup>2</sup>

GÄSTE WC



2,6 m<sup>2</sup>

GANG



**△** 12,7 m<sup>2</sup>

ABSTELLRAUM



 $\mathfrak{g}$  2,9  $\mathfrak{m}^2$ 

BALKON



2 16,5 m<sup>2</sup>

GARTEN



Ψ**Δ** 65 m<sup>2</sup>

KELLER



**A** 8,2 m<sup>2</sup>

### **Technische Details**

HEIZUNG



**∬**E Fußboden

HEIZUNGSART



Erdwärme

ENERGIESYSTEM



Solaranlage

KÜHLUNG



\* Freecooling

HEIZWÄRMEBEDARF



28,6 kWh/m<sup>2</sup>a



vorhanden

E-MOBILITY READY



φÿ vorhanden

### Kaufpreis Wohnung: € 698.000,-

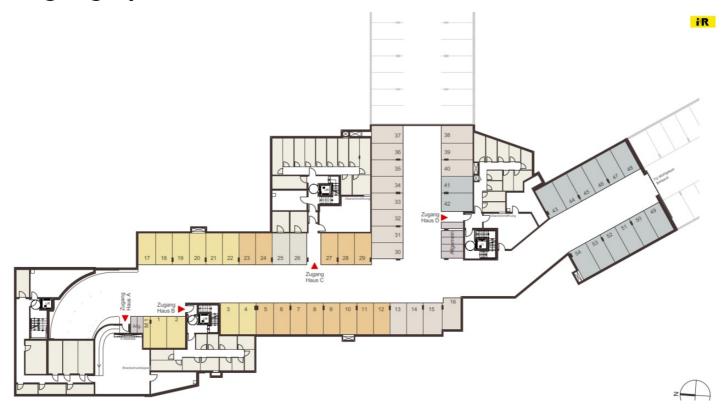
zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 28.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

Wohnbauförderung: € 65.000,-

# Tiefgaragenplan

















### **Manfred Eisbacher**

Prokurist I Verkaufsleitung

+43 5574 6888-2511

© +43 664 8288388

wohnbau@ir-gruppe.at